BEBAUUNGSPLAN NR 4 I. ÄNDERUNG DER GEMEINDE WANGELS ORTSTEIL DÖHNSDORF

SATZUNG DER GEMEINDE WANGELS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR 4 I ÄNDERUNG

AUF GRUND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2257) in Verbindung mit § 1 DES GESETZES ÜBER GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN VOM 10. APRIL 1969 (GVOBL. SCHL.-H. S. 59 IN VERBINDUNG MIT 1 DER ERSTEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES VOM 9. DEZEMBER 1960 (GVOBL. SCHL.-H. S. 198) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM 27 2. 79 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN.

gem. Beschluß der GV vom: 24. MRZ. 1980

Geltungsbereichsabgrenzung:

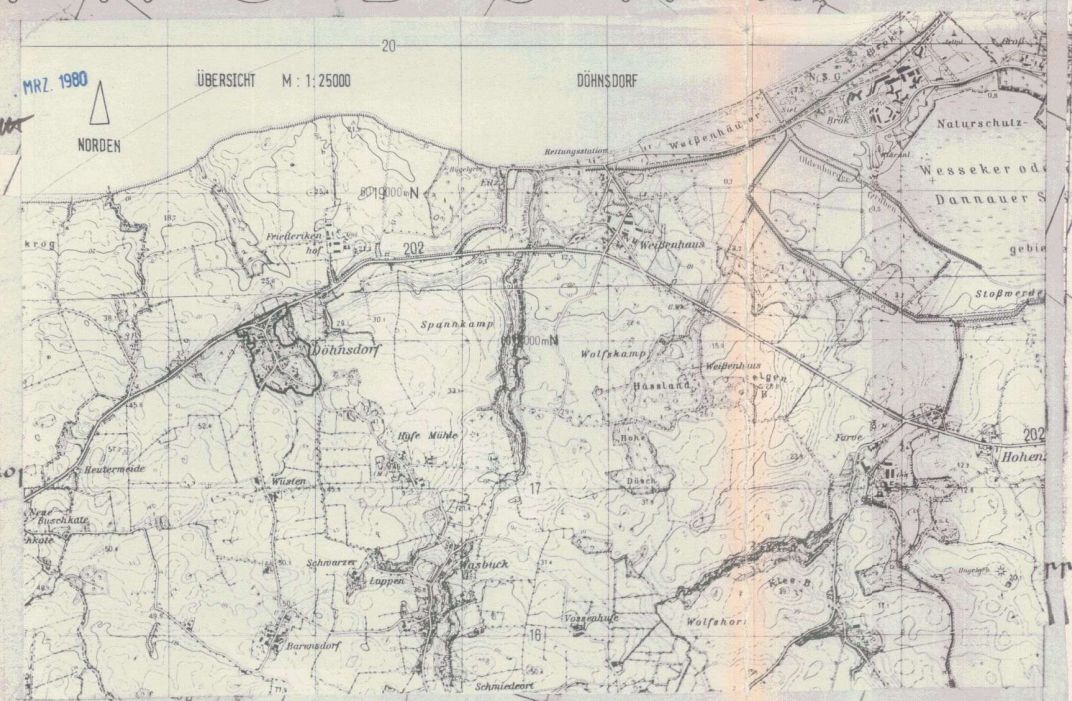
a) Im Norden durch die B 202.

b) Im Osten an den Grenzen zwischen den Hausgärten und der "Oldkroog" Wiese Schulkoppel und einer Verbindungslinie der westlichen Grenze Langkoppel bis zur Rehmkoppel, die an die Dörferverbindungsstraße nach Wasbuk angrenzt.

c) Im Süden und Westen durch eine versetzte Verbindungslinie, die in einer mittleren Breite von ca. 110 m in westlicher Richtung von der Dorfstraße verläuft und über die Koppel Bischhof wieder an die B 202 angrenzt.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



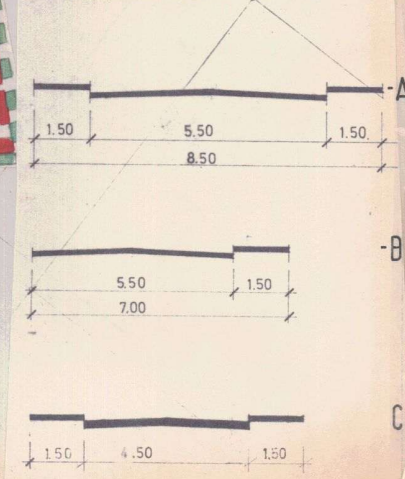


Flur 1 Gemarkung Döhnsdorf-Wasbuck Nr. 34 Kreis Oldenburg Maßstab 1:1000

Uraufnahme 1928

Bearbeitet Katast...

STRASSENPROFILE M. 1:100



TEIL B: TEXT:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG

1.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 1b BBauG für die WA-Gebiete

1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur für folgende Anlagen zulässig: a) Sicht- und Windschutzmauern mit einer Höhe v. max. 2,00 m und einer Länge von max. 6,00 m sowie b) Pergolen, c) ein Abstellraum von max. 15 qm.

1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur Einzel- oder Doppelgaragen errichtet werden gem. § 12 (6) BauNVO.

1.3 Nach § 17 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden kann (max. 1 Geschoß) wenn das gewachsene Gelände innerhalb der Baugrenzen mindestens 2oo m Gefälle aufweist und GRZ und GFZ nicht überschritten werden (Hanglage)

1.4 Höhenlage der Gebäude
Sockelhöhe max. 3o cm über gewachsenem Boden am höchsten Punkt des Baugrundstückes, am tiefsten Punkt Sockelhöhe max. 2,5o m.

2.0 Die äußere Gestaltung § 9 (2) BBauG

2.1 Dachformen
Dacheinschnitte und Drempel (über 5o cm) nicht zugelassen.
Deckung: Pfannen oder Eternitschiefer, für geneigte Dächer
Dachaufbauten müssen von den Giebeln einen Mindestabstand von 2,5o m einhalten, die Länge soll 4,oo m nicht überschreiten.

2.2 Außenwandgestaltung
Die Außenwandgestaltung der Gebäude hat aus einheitlichen Materialien zu erfolgen. Einzelne, andere gestaltete Flächen sind zulässig bis max. 25 % der Außenflächen. (Abweichende Oberflächengestaltung wie z.B. Sichtbeton, Naturstein oder Flächen für farbige Anstriche!).

2.3 Vorflächengestaltung
Die umbauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.

2.4 Einfriedigung der Vorgärten: Die Grundstücke sind gegen die Straßen und Erschließungswege mit Rabattensteinen bis zu 15 cm Höhe zu befestigen. Darüber hinausgehende Einfriedigungen sind unzulässig.

2.5 Gestaltung der Stellplatzflächen
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Rasengitterplatten oder Betonformsteinpflaster mit zwischen den Fahrspuren liegenden Rasenstreifen von mind. 0,5o m Breite auszulegen.

2.6 Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grünanlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind überwiegend als heimische Laubhölzer zu pflanzen.

2.7 Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind mind. 2,5o m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden aus Betonwerksteinplatten oder dergl. von ca. 1,2o m Höhe einzufriedigen. Die Schutzwände sind mit immergrünen Gehölzen so anzulegen, daß sie durch die Grünabschirmung Sichtschutz erhalten.

2.8 Sichtfelder:
In den Sichtflächen dürfen keine Bauwerke errichtet und sichtbehindernde Anpflanzungen vorgenommen werden, die mehr als 0,7 m Höhe über Fahrbahnoberkante hinausragen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind nur Einfamilienhäuser mit max 2 Wohnungen zulässig, gem. § 2 BauNVO.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN	PLANZEICHEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr 1 BBauG
REINE WOHNGEBIETE	WR	§ 3 BauNVO
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	WA	§ 4 BauNVO
DORFGEBIETE	MD	§ 5 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr 1 BBauG
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	I	§ 16+17 BauNVO
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	o.13	§ 16.17+19 BauNVO
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	o.2	§ 16.17+20 BauNVO
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	600 m²	
MINDESTGRÖSSE DER BEBAUBAREN FLÄCHE	GR 200 m²	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE		
OFFENE BAUWEISE	o	§ 22 (2) BauNVO
BAUGRENZEN		§ 23 (3) BauNVO
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN		§ 9 (1) 10 B BAUG
FLÄCHEN FÜR GARAGEN	GA	§ 9 (1) Nr. 4 BBauG
VERSORGUNGSFLÄCHEN		
PUMPWERK		§ 9 (1) 12 B BAUG
VERSORGUNGSLEITUNGEN		§ 9 (1) 13 B BAUG
VERKEHRSFLÄCHEN		
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 (1) 11 BBAUG
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	P	§ 9 (1) 11 B BAUG
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		§ 9 (1) 11 B BAUG
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 (1) 15 B BAUG
KINDERSPIELPLATZ		§ 9 (1) 15 B BAUG
BOLZPLATZ		§ 9 (1) 15 B BAUG
DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		
PFLANZGEBOT FÜR BAUMGRUPPEN		§ 9 (1) 25a B BAUG
PFLANZGEBOT FÜR BUSCHGRUPPEN		§ 9 (1) 25a B BAUG
VORHANDENE BÄUME		§ 9 (1) 25b BBauG
VORHANDENE KNICKS		§ 9 (1) 25b BBauG
FIRSTRICHTUNG		§ 9 (1) 2 B BAUG
MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN FÜR DIE ALLGEMEINHEIT	gr fr fr	§ 9 (1) 21 B BAUG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		§ 16 (4) BauNVO
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		§ 9 (1) Nr 5 B BAUG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES		§ 9 (7) B BAUG
GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG		§ 9 (7) B BAUG
ABGRABUNGEN		§ 9 (1) 17 B BAUG
GELTUNGSBEREICH DES GENEHMIGTEN TEILES DER ÄNDERUNG		gem. Verfüg. v. 31.12.1979 d. Landr.
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		§ 9 (1) 18 B BAUG
II. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
STRASSENNAMEN	„A"-STRASSE	
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN		
BÖSCHUNGEN		
SICHTDREIECK		
GRUNDSTÜCKSNUMMER	5	
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN		
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN		
HÖHENLINIEN		
KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN		
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	22/4	

gem. Beschluß der GV vom: 24. MRZ 1980

VERMERKE: AUS DEM VERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluß

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wangels wurde nach § 8 + 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (gem. § 1 (3) BBauG) der Gemeindevertretung vom 20. April 1977 aufgestellt.

Oldenburg, den 21. Apr. 1977

Bürgermeister

II. Öffentliche Auslegung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 2. Oktober 1978 bis 2. Nov. 1978 nach vorheriger am 24. 9. 1978 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß ANREGUNGEN UND BEDENKEN in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Oldenburg, den 3. Nov. 1978

Bürgermeister

IV. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung gem. § 10 BBauG am 27. Februar 1979 beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt. Der Bürgermeister wurde beauftragt, den B-Plan gem. § 11 BBauG der Plangenehmigungsbehörde vorzulegen.

Oldenburg, den 28. Febr. 1979

Bürgermeister

V. Die Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde für den grün gekennzeichneten Bereich gem. § 11 BBauG mit Verfügung der Plangenehmigungsbehörde dem Landrat von Ostholstein vom 31. Dez. 1979 unter dem Az.: 611.3-043/B4 (1.) Hi/Fr. mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Oldenburg, den 9. Jan. 1980

Bürgermeister

VI. Auflagenerfüllung

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 24. März 1980 erfüllt.
Die Hinweise wurden beachtet.
Die Auflagenerfüllung wurde von der Plangenehmigungsbehörde mit Schreiben vom 6. August 1980 unter dem Az.: 611.0/2-043/B4 (1.) bestätigt.

Oldenburg, den 18. August 1980

Bürgermeister

DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 2. Mai 1979 SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNGEN WERDEN ALS RICHTIG BESCHEINIGT

OLDENBURG, DEN 24. Okt. 1979

KATASTERAMT

VII. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Oldenburg, den 7. Oktober 1980

Bürgermeister

VIII. Rechtskraft

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B ist am 15. Oktober 1980 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit seiner Begründung auf Dauer öffentlich rechtsverbindlich seit dem aus.

Oldenburg, den 5. Nov. 1980

Bürgermeister